

**TRIBUNAL DE JUSTICIA
ACCIÓN DE DESALOJO
CONTESTACIÓN Y/O CONTRADEMANDA**

Si desea promover acción de una. . .

- **Acción de Contestación de Desalojo** (Lanzamiento/Lanzamiento Especial) - (Negar o Refutar las alegaciones) y – **si aplica una**
- **Contrademanda** (Una demanda que resulta del incumplimiento de parte del propietario del contrato de arrendamiento o del Arizona Residential Landlord and Tenant Act (Decreto del Propietario y Arrendatario Residencial de Arizona))

CONTESTACIÓN

Si usted desea refutar las alegaciones de una Acción de Desalojo (Lanzamiento/Lanzamiento Especial), se requiere que usted promueva acción de una **CONTESTACIÓN** formal por escrito (y que pague la tarifa de promover acción) declarando su defensa contra la queja formulada en su contra.

*El no pagar el alquiler porque no cuenta con suficientes fondos (por cualquier razón) **no** es una defensa legal.*

Por favor DETÉNGASE...

	Si usted no ha sido notificado de una Orden de Comparecencia y Demanda.
	Si la fecha de su comparecencia en el tribunal ya pasó o si ya se emitió un fallo.
	Si usted no está refutando la demanda.

Por Favor PROCEDA...

	Si usted está refutando la demanda.
	Si su fecha de comparecencia en el tribunal no ha pasado y si no se ha emitido ningún fallo.

FORMULARIOS Necesarios...

	Contestación – Acción de Desalojo (Lanzamiento/Lanzamiento Especial)
---	--

CONTRADEMANDA

Si usted desea promover acción de contrademanda deberá entregarla al mismo tiempo que su Contestación.

En una Acción de Desalojo (Lanzamiento/Lanzamiento Especial) se podrá considerar una contrademanda **SOLAMENTE SI** la contrademanda es el resultado de incumplimiento del contrato de arrendamiento o el Arizona Residential Landlord and Tenant Act (Decreto del Propietario y Arrendatario Residencial de Arizona) de parte del propietario. Las alegaciones de la contrademanda se considerarán y se tomará una decisión a la hora del juicio.

Si la contrademanda es una alegación válida y la cantidad de su contrademanda excede la cifra de \$10,000.00 el caso será transferido de inmediato al Tribunal Superior y las tarifas apropiadas serán cobradas por el Tribunal Superior antes de comenzarse el proceso.

FORMULARIOS Necesarios...



Contrademanda Acción de Desalojo (Lanzamiento/Lanzamiento Especial).

INSTRUCCIONES:

1. Repase la Hoja de Información Sobre Desalojo Residencial. Usted ya debería haber sido notificado con una copia de la Hoja de Información Sobre Desalojo Residencial. Se incluye en este paquete para su consulta y conveniencia.
2. Información para Propietarios e Inquilinos incluida en este paquete.
3. Llene el formulario de Contestación (y la de contrademanda si aplica).
4. Haga dos copias de la Contestación (y de la contrademanda si aplica).
5. Entregue los formularios debidamente llenados al secretario del tribunal y pague la tarifa requerida para promover acción con el tribunal.
6. Si usted está promoviendo acción de Contrademanda, deberá presentarla junto con su Contestación de una vez.
7. Envíe por correo o entregue en persona al demandante (propietario) el formulario de Contestación (y el de la Contrademanda si aplica).

ES IMPORTANTE QUE TODAS LAS PARTES MANTENGAN EL TRIBUNAL AL DÍA DE CUALQUIER CAMBIO DE DOMICILIO. UN formulario de AVISO DE CAMBIO DE DOMICILIO deberá ser entregado al tribunal cuando una de las partes cambia de domicilio.

INFORMACIÓN PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS

Información General

Esta página de información para propietarios e inquilinos provee una vista general del Arizona Residential Landlord and Tenant Act (Decreto del Propietario y Arrendatario Residencial de Arizona) y las referencias citadas son de la porción que aplica de los Arizona Revised Statutes (Estatutos Revisados de Arizona). Se provee esta información para apartamentos y casas en alquiler. Las reglas para alquilar una casa de remolque o un espacio para una casa de remolque son similares pero no cubiertas en estas páginas. Los parques de casas de remolque son regidos por un conjunto diferente de estatutos que se podrán encontrar en A.R.S. §§ 33-1401 - 33-1501.

Un propietario podrá cobrar por aparte los servicios públicos pero no podrá hacer que el inquilino firme un contrato que requiere que inquilino ceda sus derechos bajo ley de Arizona. A.R.S. §§ 33-1314.01 & 33-1315. También es ilegal que el propietario permita que alguien viva en una residencia sin cobrarle alquiler a cambio de no darle mantenimiento a la propiedad. A.R.S. § 33-1316. Además, el propietario no podrá rehusar alquilarle la residencia a un inquilino en potencial sobre la base de que el inquilino en potencial tenga niños. A.R.S. § 33-1317. Los Propietarios también deberán registrarse con el evaluador del condado. A.R.S. § 33-1902.

Desde el punto de vista del inquilino, quizá la cosa más importante que recordar es que el inquilino tiene el deber de pagar alquiler y de pagar ese alquiler puntualmente. Si un inquilino no cumple con su deber de pagar el alquiler puntualmente, el propietario probablemente promueva acción de desalojo. No existe provisión bajo la ley de Arizona para que el inquilino retenga el pago del alquiler porque el propietario se porte de manera desagradable o porque el propietario no haya cumplido una promesa oral hecha al inquilino. A excepción de lo que se explica a continuación, el inquilino no podrá retener pago de alquiler.

Obligaciones del Inquilino

Además de la obligación de pagar puntualmente el alquiler, un inquilino tendrá el deber de cumplir con lo siguiente en conformidad con la ley de Arizona. A.R.S. §§ 33-1341 & 33-1344.

- Mantener la residencia limpia y segura
- Sacar y deshacerse de la basura
- Mantener limpios los accesorios de plomería
- Utilizar electrodomésticos, calefacción y aire acondicionado de manera razonable
- No dañar deliberadamente o de manera negligente la propiedad ni permitir que otras personas lo hagan
- A menos que se haya acordado lo contrario, utilizar la propiedad solamente como residencia

Acceso a la Residencia por parte del Propietario A.R.S. § 33-1343

Un inquilino no podrá retener irrazonablemente permiso para que el propietario entre a la residencia con el fin de inspeccionar el local o llevar a cabo reparaciones. A menos que surja una emergencia o a menos que no sea práctico, el propietario deberá dar aviso de dos días para su ingreso a la residencia. El propietario podrá ingresar la residencia solamente durante horas razonables.

Obligaciones del Propietario

Se requiere que el propietario cumpla con lo siguiente en conformidad con la ley de Arizona. A.R.S. §§ 33-1322 – 1324.

- Proveerle al inquilino el nombre y el domicilio del dueño de la propiedad y del gerente
- Proveerle al inquilino una copia gratuita del Arizona Landlord and Tenant Act (Decreto de Propietario y Arrendatario de Arizona)
- Proveerle al inquilino una copia firmada del contrato
- Proveerle al inquilino posesión de la residencia
- Acatarse a los Códigos de Construcción que apliquen
- Llevar a cabo las reparaciones necesarias para que la residencia sea habitable
- Mantener limpias áreas de uso común
- Darle mantenimiento a todo equipo eléctrico, plomería, calefacción, y aire acondicionado
- Hacer provisión para la remoción de basura
- Suministrar agua potable y una cantidad razonable de agua caliente

Depósito de Seguridad A.R.S. § 33-1321

Un propietario puede requerir que el inquilino pague un depósito de seguridad para cubrir cualquier posible daño que se le haga a la propiedad. La cantidad del depósito de seguridad no será mayor a la cantidad de un mes y medio de alquiler. Al tomar posesión de la propiedad, se requiere que el propietario le provea al inquilino una copia firmada del contrato, un formulario documentando cualquier daño existente a la propiedad, y un aviso por escrito de que el inquilino puede estar presente para la inspección de la propiedad a la hora de entregarla. Sin embargo, se requiere que el inquilino pregunte al propietario cuándo se llevará a cabo la inspección tras el desalojo de la propiedad. Si un inquilino solicita un reembolso del depósito de seguridad tras haber desalojado la propiedad, el propietario deberá darlo o proveer una lista detallada de las deducciones hechas por daños junto con lo restante del depósito dentro de 14 días. Si el propietario no cumple, el inquilino podrá presentar una demanda en el tribunal de justicia y recuperar dos veces la cantidad retenida indebidamente.

OPCIONES PARA EL INQUILINO SI EL PROPIETARIO NO CUMPLE

Auto Ayuda para defectos Menores A.R.S. § 33-1363

Si un propietario no lleva a cabo las reparaciones y se puede remediar el asunto con menos de \$300.00 o una cantidad que equivale la mitad de un mes de alquiler (la cantidad que sea mayor), el inquilino puede avisarle al propietario de su intención de reparar el problema a costa del propietario. El aviso deberá hacerse por escrito. Si el propietario no arregla el problema dentro de 10 días a partir de recibir el aviso, el inquilino puede contratar un contratista autorizado, presentarle al propietario una factura para la reparación, y deducir el costo del trabajo del alquiler. Esta provisión no aplica si el daño fue causado por el inquilino o uno de sus huéspedes. Ejemplos de avisos se podrán encontrar en www.AZLawHelp.org

No Suministrar Servicios Esenciales A.R.S. § 33-1364

Si un propietario no suministra agua potable, gas y/o servicios eléctricos, o no provee cantidades razonables de agua caliente, calefacción y/o enfriamiento, el inquilino podrá entregarle aviso al propietario de que está en incumplimiento del contrato de arrendamiento. Ejemplos de avisos están disponibles en www.AZLawHelp.org. Llegado ese punto el inquilino puede optar por uno de las siguientes tres opciones.

Opción Uno: El inquilino podrá hacer los arreglos para servicios públicos y deducir el costo del alquiler. Con la aprobación de la compañía de servicios públicos, un grupo de inquilinos o inquilinos como grupo podrán pagar las facturas de servicios públicos en mora del propietario y deducir la cantidad de su alquiler.

Opción Dos: El inquilino puede presentar una demanda y conseguir indemnización por los daños basado en el valor razonable reducido de la residencia.

Opción Tres: El inquilino puede encontrar vivienda sustituta (por eje. un motel) durante el período de incumplimiento del propietario. Si esto sucede, al inquilino se le perdonará el pago del alquiler durante todo el tiempo en que el propietario no provee el servicio esencial.

Otros Incumplimientos de parte del propietario A.R.S. § 33-361

Si el propietario no cumple con el contrato de forma material, el inquilino puede entregar aviso por escrito al

propietario explicando el incumplimiento y declarando que el contrato se dará por terminado dentro del plazo de 10 días. Si el incumplimiento del propietario está afectando materialmente la salud y seguridad del inquilino, entonces el mismo aviso puede declarar el contrato terminado dentro de 5 días. Existen dos excepciones. Primero, si el problema pudiera ser arreglado antes de la fecha especificada en el aviso, el contrato continuará. Segundo, el problema no deberá ser uno causado por el inquilino o su huésped.

Órdenes Militares y Provisiones del Contrato

Bajo el Service Members' Civil Relief Act (Decreto de Auxilio Civil al Personal Militar), un miembro militar puede romper un contrato al recibir Cambio Permanente de Estación o al recibir órdenes de despliegue con duración de por lo menos 90 días. 50 App. U.S.C.A. § 535(a). Si uno de estos eventos ocurre, entonces el propietario no podrá rehusar permitir que el inquilino militar se vaya. Esta provisión en la ley federal también aplica para cualquier miembro de familia del miembro militar quien quizá tenga responsabilidad bajo el contrato. 50 App. U.S.C.A. § 535(a)(2). Un inquilino militar que se muda o recibe órdenes de despliegue siempre será responsable de cualquier costo razonable de reparación a la residencia que va más allá del desgaste normal por uso.

Para ponerle fin a un contrato bajo esta ley, el miembro militar deberá proveerle al propietario aviso por escrito y una copia de las órdenes. 50 App. U.S.C.A. § 535(c)(1)(A). El miembro militar podrá entregar este aviso en persona o enviarlo por correo certificado, con comprobante de recibido, al propietario. 50 App. U.S.C.A. § 535(c)(2).

Acciones de Desalojo (Lanzamiento) A.R.S. §§ 33-1368; 33-1377

Un desalojo es un tipo de demanda que se llama lanzamiento. Un desalojo/lanzamiento indica que el inquilino ha permanecido en la propiedad después de haber dado aviso por escrito el propietario dando por terminado el contrato de arrendamiento e indicando que el inquilino deberá abandonar la propiedad. El propietario podrá promover acción de desalojo/lanzamiento contra el inquilino por incumplimiento de pago del alquiler, si el inquilino ha incumplido con el contrato, o si el inquilino ha cometido un crimen. Una acción de desalojo/lanzamiento busca el desalojo del inquilino y reposición de la propiedad alquilada. También podrá promoverse tal acción si el inquilino ha dado información falsa al propietario o si tiene residentes no autorizados en la propiedad.

En la mayoría de los casos, las acciones de desalojo/lanzamiento tienen que ver con alegaciones de pago tardío de parte del inquilino. Si un inquilino no paga el alquiler, el propietario podrá dar aviso de que él dará por terminado el contrato si no se paga el alquiler dentro del plazo de cinco días. Tras haber dado un aviso de cinco días, es improbable que el propietario esté dispuesto a aceptar pago parcial porque no podría proceder con el caso a menos que el inquilino accediera por escrito dando permiso al propietario de proseguir. A.R.S. § 33-1371. En el día seis, el propietario podrá promover acción de la demanda. La incapacidad de parte del inquilino de pagar el alquiler no es una defensa a la demanda. Sin embargo, el inquilino si cuenta con algunas opciones.

El inquilino podrá pagar el total del alquiler y cualquier cargo por mora en cualquier momento antes de promoverse acción de desalojo/lanzamiento con el fin de evitar el desalojo. Si se ha promovido la acción, entonces el inquilino deberá pagar todo alquiler en mora, cargos por mora, costos de abogados y del tribunal. Si el inquilino hace esto antes de emitirse un fallo, podrá evitar el desalojo. Una vez que se haya emitido el fallo, restauración del contrato de arrendamiento queda a total discreción del propietario.

Como regla general, la única defensa contra la alegación de impago del alquiler es que el alquiler sí se pagó, de la manera y en la cantidad que establece el contrato de arrendamiento.

Qué Sucederá en el Tribunal

Casos de desalojo/lanzamiento son parecidos a otras demandas; sin embargo, cursan por el Sistema del tribunal de manera muy rápida. El propietario comienza el proceso por medio de promover acción de orden de comparecencia y demanda y presentar una copia del aviso de desalojo entregado al inquilino. Luego el propietario le entrega notificación al inquilino de la orden de comparecencia y la demanda, junto con la Residential Eviction Information Sheet (Hoja de Información Sobre Desalojo Residencial) utilizando una de las maneras aceptadas. El propietario tendrá que pagar una tarifa al tribunal por promover acción. Tras haber recibido la demanda, el inquilino podrá promover acción de contestación. El formulario de contestación le da al inquilino varias opciones de las cuales elegir y explica por qué el propietario no debe prevalecer. El inquilino tendrá que pagar una tarifa al tribunal por promover acción de contestación. Si el inquilino no pudiera costear una contestación, el inquilino podría solicitar una exención o aplazamiento de tal tarifa. Si el inquilino cree que el propietario le debe dinero, entonces el inquilino podría promover acción de una contra demanda.

Si el inquilino no comparece, y el propietario o su abogado si comparece, entonces lo más probable es que se emita un fallo en contra del inquilino.

En la fecha y a la hora indicada en la orden de comparecencia, el juez de paz comenzará a llamar los casos. Si ambas partes están presentes, el juez le preguntará al inquilino si la acusación es verídica. Si el inquilino dice que la acusación no es verídica, entonces el inquilino le tendrá que dar una breve explicación al juez del porqué. Si la razón parece tener merito como defensa legal, el juez tendrá que escuchar testimonio de ambos lados y tomar una decisión después del juicio.

Si un propietario recibe un fallo contra un inquilino, podrá solicitar una orden de restitución para la recuperación de la residencia dentro de cinco días. Existe un costo por emitir una orden. Estas órdenes son entregadas por los agentes de policía o por el Alguacil del condado, quien le indicará al inquilino que abandone la propiedad en ese momento. El propietario podrá cortar los servicios públicos a la propiedad en ese momento pero no podrá deshacerse ni vender cualquier propiedad personal del inquilino por un plazo de 21 días. A.R.S. §§ 33-1368E – 33-1370.

Un inquilino podrá evitar cualquier molestia, gasto y vergüenza asociada con una orden de restitución por medio de entregarle las llaves al propietario. Con esta acción, termina la posesión de la residencia por el inquilino.

Apelación de un Fallo

Un inquilino podrá apelar al tribunal superior un fallo de desalojo/lanzamiento. Dentro del plazo de cinco días a partir del fallo, el inquilino deberá hacer lo siguiente:

- (1) Promover acción de Notificación de Apelación.
- (2) Promover acción de Designación del Expediente.
- (3) Pagar la tarifa de una apelación o promover solicitud de exención o aplazamiento de la tarifa.

Si el inquilino desea detener la ejecución del fallo, entonces tendrá que también promover acción de fianza de suplantación. Una fianza de suplantación deberá ser de una cantidad que equivalga al fallo y los gastos. Superior Court Rule of Civil Appellate Procedure (Regla del Tribunal Superior para el Proceso de Apelación Civil) 6(a)(1). Además, el inquilino deberá continuar pagando el alquiler al tribunal con el fin de detener la acción de desalojo. Superior Court Rule of Civil Appellate Procedure (Regla del Tribunal Superior para el Proceso de Apelación Civil) 6(a)(5).